ETTEN LEUR

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Etten-Leur.

Nr. 53185
28 april
2016

Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 24 september 2014 is het besluit tot wijziging van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gepubliceerd. Deze wijziging is op 1 november 2014 in werking getreden. De wijziging van het Bor heeft onder andere gevolgen voor de reikwijdte van de zogenaamde kruimelgevallenregeling, zoals opgenomen in artikel 4, bijlage II van het Bor. Daarom bestaat er behoefte om aanvullende richtlijnen op te stellen voor het al dan niet verlenen van een afwijking van de bestemmingsplanregels.

1.2 Wettelijk kader

Artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geeft aan dat het verboden is zonder omgevingsvergunning gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. Artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo bepaalt dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd als de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Volgens artikel 2.10, tweede lid van de Wabo kan in afwijking hiervan onder andere een omgevingsvergunning worden verleend, in de gevallen bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o van de Wabo juncto artikel 4, bijlage II van het Bor. Artikel 4, bijlage II van het Bor geeft een opsomming van gevallen om van een bestemmingsplan of beheersverordening af te mogen wijken.

1.3 Bevoegdheid

De gemeenteraad is verantwoordelijk voor het ruimtelijk beleid van een gemeente. Dit doet hij door het vaststellen van bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft daarbij voor dat deze beleidsstukken met het oog op een goede ruimtelijke ordening bestemmingen aanwijzen en hieraan regels verbinden. Deze regels betreffen in ieder geval het gebruik van de gronden en van de zich daarop bevindende bouwwerken.

De Wabo kent ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, aan het college de bevoegdheid toe om af te wijken van een bestemmingsplan of een beheersverordening.

Uitgaande van de algemene beginselen van een goede ruimtelijke ordening zoals voorgeschreven in de Wro, is het evident dat het college bij de beoordeling van een verzoek om afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening deze algemene beginselen in acht neemt. Uit een besluit tot afwijking van een bestemmingsplan of beheersverordening op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o van de Wabo juncto artikel 4, bijlage II van het Bor, dient dan ook te blijken dat de betreffende ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Beslistermijn

Voor de buitenplanse afwijkingen zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o Wabo geldt de reguliere voorbereidingsprocedure van maximaal 8 weken met een eenmalige verlenging van de beslistermijn met 6 weken. Bij overschrijding van die termijn wordt de omgevingsvergunning van rechtswege verleend.

Binnen de beslistermijn van 8 weken moet aan de hand van de ingediende stukken een volledige ruimtelijke afweging worden gemaakt en moet de haalbaarheid van het project worden nagegaan. Het is daarom van belang dat de kwaliteit van de ingediende stukken zodanig is, dat een goede ruimtelijke afweging binnen de gestelde termijn kan worden gemaakt.

1.5 Beleidsregels

Het college kan ten aanzien van de uitoefening van de bevoegdheid ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo beleidsregels vaststellen.

Dergelijke beleidsregels, opgesteld krachtens artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, bevorderen een consistente en voortvarende afhandeling van de aanvragen om een omgevingsvergunning en voor de motivering kan dan verwezen worden naar de in de beleidsregels neergelegde gedragslijn.

2. Algemene bepalingen

2.1 Begripsbepalingen

a. Aanvraag: aanvraag om een omgevingsvergunning om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2° van de Wabo in combinatie met artikel 4 van bijlage II van het Bor van het bestemmingsplan af te wijken;

b. Bebouwde kom: het in bijlage 2 op de kaart als zodanig aangegeven gebied;

c. Bor: Besluit omgevingsrecht;

d. Bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

e. College: het college van burgemeester en wethouders van Etten-Leur;

f. Mor: Ministeriële Regeling omgevingsrecht;

g. Open hekconstructie: stalen buispalen met open gaashekwerk in een zwarte of donkergroene kleur;
h. Standaardregels: de bestemmingsplanregels zoals deze zijn opgenomen in de laatst vastgestelde actualisering van het buitengebied dan wel stedelijk gebied;
i. Voorgevel: de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;
j. Wabo: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Voor de uitleg van alle overige begripsbepalingen en wijze van meten wordt verwezen naar de artikelen 1 en 2, bijlage II van het Bor.

2.2 Beleidsnotities

Een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan conform artikel 4, bijlage II Bor wordt eveneens getoetst aan alle geldende (ruimtelijk) relevante beleidsnotities.

2.3 Beleidsregels niet van toepassing

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op percelen met een agrarische bestemming, bedrijvenbestemming, kantoorbestemming of andere bestemming die niet meer overeenkomstig deze bestemming wordt gebruikt.

3. De buitenplanse planologische afwijking, artikel 4 bijlage II

3.1 Bijbehorend bouwwerk, artikel 4, onderdeel 1

Er kan volgens het Bor een afwijking worden verleend voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
a. niet hoger dan 5 meter, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
b. de oppervlakte niet meer dan 150 m^2.

De enige voorwaarde is dat het aantal woningen niet toeneemt, tenzij het huisvesting betreft in verband met mantelzorg. Dit is geregeld in artikel 5, onderdeel 1, bijlage II van het Bor.

Beleidsregel b ijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom

Bij woningen en hoofdgebouwen gelegen op bedrijventerreinen :

Aan aanvragen bij woningen en hoofdgebouwen gelegen op bedrijventerreinen die in strijd zijn met een bestemmingsplan, maar in overeenstemming zijn met de standaardregels wordt medewerking verleend.

In de standaardregels zijn de meest recente planologische inzichten geregeld over hetgeen ruimtelijk aanvaardbaar is. Er is daarom reden om niet verder af te wijken dan de standaardregels. Voor aanvragen die passen binnen de standaardregels ligt medewerking voor de hand.

Bij andere hoofdgebouwen:

Onder andere hoofdgebouwen kunnen worden verstaan: scholen, winkels, hotels, kantoren e.d. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een planologische afwijking in aanmerking komen en vanwege de verspreide ligging van deze andere hoofdgebouwen binnen de gemeente, is het niet mogelijk en niet gewenst voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Per concrete aanvraag zal worden bepaald of een uitbreiding wel of niet past binnen het beleid van de gemeente.

Bijbehorende bouwwerken op de bestemming “tuin”

Met toepassing van artikel 4, onderdeel 1 bijlage II Bor kan vergunning worden verleend voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk op de bestemming “tuin” mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
a. bouwhoogte niet hoger dan 2,50 meter;
b. maximaal 25% van de bestemming “tuin” mag worden bebouwd met een maximum van 20 m^2.

Beleidsregel b ijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom

Bij bedrijfswoningen en burgerwoningen (bijgebouwen en overkappingen) :

De totale oppervlakte van alle bijbehorende bouwwerken voor particuliere doeleinden bij een bedrijfswoning of burgerwoning mag gezamenlijk niet meer bedragen dan 150 m^2. Het vergroten van de inhoud van de woning blijft bij deze oppervlaktebepaling buiten beschouwing. Bijbehorende bouwwerken buiten het achtererfgebied vergen een bijzondere afweging.

Het college vindt de genoemde 150 m^2 maximaal ruimtelijk aanvaardbaar voor particuliere doeleinden en voldoende voor huishoudelijk gebruik.

Bij andere hoofdgebouwen:

Onder andere hoofdgebouwen kan onder andere worden verstaan: agrarische bebouwing. Vanwege de diversiteit aan functies die voor een planologische afwijking in aanmerking komen en vanwege de verspreide ligging van deze andere hoofdgebouwen binnen de gemeente, is het niet mogelijk en niet gewenst voor dergelijke uitbreidingen een algemeen toetsingskader op te stellen. Per concrete aanvraag zal worden bepaald of een uitbreiding wel of niet past binnen het beleid van de gemeente.

3.2 Een gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening, artikel 4, onderdeel 2

Op basis van artikel 4, onderdeel 2 van bijlage II Bor kan een vergunning worden verleend voor een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a van bijlage II Bor dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemde eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. niet hoger dan 5 meter, en
b. de oppervlakte niet meer dan 50 m^2.

Beleidsregel gebouw t.b.v. een infrastructurele of openbare voorziening

Per aanvraag zal worden beoordeeld of afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is. Tevens zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is en niet leidt tot verkeersonveilige situaties.

3.3 Een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, artikel 4, onderdeel 3

Artikel 4, onderdeel 3 van bijlage II Bor biedt de mogelijkheid om aan het plaatsen/realiseren van (een gedeelte van)een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met een oppervlakte van niet meer dan 50 m^2 en een hoogte van maximaal 10 meter medewerking te verlenen.

Beleidsregel bouwwerk, geen gebouw zijnde

Overkapping:

Overkappingen dienen te passen binnen hetgeen is bepaald voor bijbehorende bouwwerken (zie onderdeel 3.1 van deze beleidsregels).

Perceel - of e rfafscheiding:

Voor hoeksituaties kan worden afgeweken tot een maximale hoogte van 2 meter tot in het verlengde van de voorgevel van de woning, mits gebruik wordt gemaakt van een open hekconstructie. De open hekconstructie mag worden voorzien van natuurlijke beplanting.

Met het toestaan van open hekconstructies in hoeksituaties met een maximale hoogte van 2 meter komt het college tegemoet aan de wensen van de bewoners in relatie tot privacy en veiligheid.

Om het groene aanzicht van het straatbeeld te waarborgen, mag de open hekconstructie uitsluitend worden voorzien van natuurlijke beplanting.

Ander bouwwerk, geen gebouw zijnde :

Per concreet geval zal worden beoordeeld of de plaatsing van het betreffende bouwwerk past binnen het beleid van de gemeente.

3.4 Een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw, artikel 4, onderdeel 4

Er kan volgens het Bor een afwijking worden verleend voor een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Beleidsregel dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw

Per concreet geval zal worden beoordeeld of deze vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is. Er dient in ieder geval voldaan te worden aan de geldende welstandscriteria.

3.5 Een antenne-installatie, artikel 4, onderdeel 5

Op basis van het Bor kan een afwijking worden verleend voor een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m.

Beleidsregel antenne-installatie

Deze afwijkingsmogelijkheid wordt slechts toegepast als een antenne-installatie is bedoeld voor algemene telecommunicatiedoeleinden waarbij sprake is van ‘site-sharing’.

Er moet sprake zijn van ‘site-sharing’ om wildgroei van antennes binnen de gemeente te voorkomen.

Tevens zal uit een deskundigenrapport moeten blijken dat de antenne op de bewuste locatie moet komen.

Voor dit onderdeel wordt aansluiting gezocht bij het landelijk antenneconvenant.

3.6 Installatie voor warmtekrachtkoppeling, artikel 4, onderdeel 6

Met toepassing van dit artikel van het Bor kan worden afgeweken ten behoeve van een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998.

Beleidsregel installatie voor warmtekrachtkoppeling

Deze afwijkingsmogelijkheid wordt slechts toegepast mits de installatie wordt opgericht binnen het bouwvlak en er geen milieuhygiënische redenen zijn die zich tegen medewerking verzetten.

De bouw ervan mag, uit oogpunt van concentratie van bebouwing, enkel plaatsvinden binnen het bouwvlak.

3.7 Mestbewerkingsinstallatie t.b.v. opwekking duurzame energie, artikel 4, onderdeel 7

Op basis van het Bor kan een afwijking worden verleend voor een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen.

Beleidsregel mestbewerkingsinstallatie t.b.v. opwekking duurzame energie

Deze afwijkingsmogelijkheid wordt slechts toegepast mits de installatie wordt opgericht binnen het bouwvlak, een relatie heeft met de hoofdactiviteit(en) van het eigen agrarisch bedrijf en er geen milieu-hygiënische redenen zijn die zich tegen medewerking verzetten.

De bouw ervan mag, uit oogpunt van concentratie van bebouwing, enkel plaatsvinden binnen het bouwvlak. Tevens moet de mestbewerkingsinstallatie een relatie hebben met de hoofdactiviteit(en) van het eigen agrarische bedrijf, omdat het vaststaand beleid is om in het buitengebied geen andere (hoofd)activiteiten toe te staan dan agrarische. Andere dan agrarische bedrijven kunnen terecht op bedrijventerreinen en woon-werklocaties.

3.8 Het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied, artikel 4, onderdeel 8

Beleidsregel gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied

Per concreet geval zal worden beoordeeld of de aanvraag past binnen de geldende (ruimtelijk) relevante beleidsnotities van de gemeente.

3.9 Het wijzigen van het gebruik van bouwwerken, artikel 4, onderdeel 9

Met dit onderdeel van artikel 4, bijlage II Bor kan planologische afwijking worden verleend voor een gebruikswijziging van bouwwerken binnen de bebouwde kom, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Buiten de bebouwde kom kan met dit onderdeel van artikel 4, onderdeel 9 bijlage II Bor uitsluitend planologische afwijking worden verleend indien het een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen betreft.

Een functiewijziging kan een verstoring betekenen voor het woon-, werk- en leefmilieu ter plaatse. Dit is bijvoorbeeld wanneer de functie veel bezoekers trekt en/of er een grote behoefte bestaat aan parkeergelegenheid of de bedrijfsactiviteiten van een bestaand bedrijf belemmert.

Beleidsregel gebruikswijziging binnen de bebouwde kom

<u>Huisvesting personen (arbeidsmigranten, studenten e.d.)</u>

Indien de aanvraag voldoet aan onderstaande voorwaarden wordt medewerking verleend voor een periode van maximaal 5 jaar. Na deze periode van 5 jaar dient de situatie weer te worden hersteld in de bestaande toestand, tenzij verlenging verleend wordt. De aanvraag moet voldoen aan de volgende voorwaarden:

a. de aanvraag richt zich op een woning, niet gelegen in het buitengebied;
b. voor bedrijfswoningen gelegen op het bedrijventerrein geldt dat de huisvesting uitsluitend personen betreft, die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
c. de aanvraag richt zich op het huisvesten van maximaal 6 personen in één woning;
d. per persoon moet er minimaal 12 m^2 bruto woonoppervlak aanwezig zijn;
e. medewerking aan de aanvraag leidt er niet toe dat meer dan 10% van de woningen in een straat, met dezelfde postcode, voor deze doeleinden worden gebruikt, met een minimum van 1 woning;
f. medewerking aan de aanvraag leidt niet tot verkeers- en parkeerproblemen;

<u>Overige gebruikswijzigingen</u>

De gebruikswijziging moet passen binnen de geldende (ruimtelijk) relevante beleidsnotities.

Indien de aanvraag past binnen de geldende beleidskaders zal per concrete aanvraag worden beoordeeld of de aanvraag passend is binnen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

Beleidsregel gebruikswijziging buiten de bebouwde kom

<u>Logiesfunctie voor werknemers</u>

Er wordt op grond van artikel 4, onderdeel 9 geen medewerking verleend aan een logiesfunctie voor werknemers. Medewerking daaraan wordt slechts verleend op basis van de regels van het bestemmingsplan “Buitengebied” zelf.

De regelingen ter zake in dit bestemmingsplan bieden voldoende mogelijkheden en bevatten een specifiek en weloverwogen afwegingskader.

<u>Opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen</u>

De gebruikswijziging moet passen binnen de geldende (ruimtelijk) relevante beleidsnotities.

Indien de aanvraag past binnen de geldende beleidskaders zal per concrete aanvraag worden beoordeeld of de aanvraag passend is binnen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening'.

3.10 Het gebruiken van recreatiewoning voor bewoning, artikel 4, onderdeel 10

Op basis van het Bor kan een afwijking worden verleend voor het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,
c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was.

Beleidsregel gebruiken van recreatiewoning voor bewoning
Er wordt geen medewerking verleend aan voornoemde afwijkingsmogelijkheid. Permanente bewoning zoals bedoeld in dit onderdeel is niet aan de orde in de gemeente Etten-Leur. Bovendien wordt permanente bewoning van recreatiewoningen planologisch ongewenst geacht.

3.11 Ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar, artikel 4, onderdeel 11
Op grond van het Bor kan een afwijking worden verleend voor ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Beleidsregel a nder gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste 10 jaar
Per aanvraag zal worden beoordeeld of afwijken van het bestemmingsplan noodzakelijk en aanvaardbaar is. In een concreet geval zal worden beoordeeld of het tijdelijke gebruik van gronden of bouwwerken past binnen het beleid van de gemeente en passend is binnen het beginsel van ‘een goede ruimtelijke ordening’. Dit onderdeel wordt niet toegepast voor gevallen die wel genoemd worden in artikel 4, onderdelen 1 t/m 10 van het Bor maar niet voldoen aan de daaraan, in het Bor of deze beleidsregels, verbonden voorwaarden.

4. Indieningsvereisten aanvraag

Artikel 3, tweede lid van de Ministriële regeling omgevingsrecht (Mor) bepaalt welke gegevens een aanvrager bij een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo dient te verstrekken. De in dit artikel genoemde gegevens en bescheiden kunnen onvoldoende inzicht bieden of een ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Omdat artikel 4.4, eerste lid Bor bepaalt dat artikel 4:2, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) onverminderd van kracht blijft, geeft deze regeling uit de Mor geen limitatieve opsomming van indieningsvereisten.
Voor de beoordeling of een ruimtelijke ontwikkeling, waarvoor een aanvraag om omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2o van de Wabo juncto artikel 4 van bijlage II Bor wordt ingediend, past binnen het beginsel van 'een goede ruimtelijke ordening', kan het college nadere gegevens eisen. Deze nadere gegevens kunnen dan betrekking hebben op bescheiden zoals genoemd in bijlage 1 behorende bij deze beleidsregels. Of en welke extra gegevens noodzakelijk zijn, wordt door het college per aanvraag afzonderlijk beoordeeld.

5. Planschadeovereenkomst

Conform de Beleidsregel planschadeovereenkomsten wordt in alle gevallen waarin een omgevingsvergunning is aangevraagd waaraan slechts medewerking kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2o van de Wabo juncto artikel 4, bijlage II van het Bor, voorafgaand aan het door het college te nemen besluit, een planschadeovereenkomst tussen de vergunningaanvrager en de gemeente verlangd.
Voor de gemeente is namelijk op voorhand niet voorzienbaar of er sprake kan zijn van planschade die door de gemeente moet worden vergoed. Daarmee is het de vraag of een planologische ontwikkeling financieel haalbaar/economisch uitvoerbaar is. Dit is een reden om een aanvraag tot afwijken van het bestemmingsplan af te wijzen.
Artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening voorziet echter in de mogelijkheid planschade door middel van een overeenkomst met de vergunningaanvrager te verhalen op de vergunningaanvrager. Indien de vergunningaanvrager bereid is om een dergelijke overeenkomst te sluiten, kan dit aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag.
Er kunnen zich onvoorziene/bijzondere omstandigheden voordoen. In deze situaties kan het college, op basis van artikel 6 van de Beleidsregel planschadeovereenkomsten, gemotiveerd afzien van het sluiten van een planschadeovereenkomst.

6. Afwijken van de beleidsregels

In deze beleidsregels is een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd die tot doel hebben om bij concrete aanvragen om omgevingsvergunningen conform artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2o Wabo juncto artikel 4, bijlage II Bor een afwegingskader te bieden waarmee snel een oordeel over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van medewerking kan worden gegeven.
Het college handelt in overeenstemming met de uitgangspunten van deze beleidsregels. Er kunnen echter bijzondere omstandigheden zijn die bij toepassing van deze beleidsregels in een concreet geval tot onevenredige hardheid kunnen leiden. In het algemeen zal er een beroep op de hardheidsclausule kunnen worden gedaan indien:

- Er bijzondere omstandigheden kunnen worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van deze beleidsregels noodzaken en er geen redelijke alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt en aanvaardbaar blijven en geen (ongewenste) precedentwerking hoeft te worden gevreesd;
- Als het verzoek weliswaar niet binnen de geldende beleidregels past, maar een beleidswijziging als gevolg van het verzoek in de rede ligt.

Onderkend moet worden dat elk beleid onvoorziene neveneffecten kan hebben. Met een beroep op de hardheidsclausule kunnen onvoorziene onaanvaardbare gevolgen van de beleidsregels worden voorkomen.
Indien de hardheidsclausule wordt toegepast of in afwijking van de in de beleidsregels opgenomen criteria geen medewerking aan een aanvraag wordt verleend, wordt zowel de aanvraag als het voorgenomen besluit of de voorgenomen beleidswijziging aan het college voorgelegd. In het besluit wordt gemotiveerd aangegeven waarom in een specifiek geval wordt afgeweken van de beleidsregels. Met een verwijzing naar de motivering in het besluit kan eventuele (ongewenste) precedentwerking worden voorkomen.

7. Overgangsrecht

Indien vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregels een aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend waarop nog niet is beslist, vindt toepassing plaats van deze beleidsregels.

8. Slotbepalingen

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als “Beleidsregels planologische afwijkingsmogelijkheden artikel 4 Bijlage II Bor” en treden in werking op de dag na bekendmaking.

Bijlage 1 Aanvullende indieningsvereisten:

1. Aanvullend op de indieningsvereisten uit het Mor, kan er bij een aanvraag voor planologische afwijkingsmogelijkheden voor de nieuwe situatie en, indien daarvan sprake is, de bestaande situatie, het volgende worden opgevraagd :
a. situatietekeningen. Maximale schaal 1:1000. Uit de situatietekening(en) blijkt de oriëntatie van het bouwwerk op het perceel en ten opzichte van omliggende bebouwing en wegen (noordpijl), inclusief relevante maatvoering ten opzichte van bebouwing en perceelsgrenzen;
b. geveltekeningen, plattegronden en doorsneden. Maximale schaal 1:200. De aanvrager voorziet de tekeningen bij de aanvraag van een duidelijke maatvoering en schaalaanduiding.

De plattegronden, doorsneden en aanzichten voldoen tevens aan de onderstaande eisen:
a. Een plattegrond bij de aanvraag om een omgevingsvergunning betreft een doorsnede van een bouwlaag waarop zijn aangegeven:
- peilmaten van de vloeren;
- trappen en hellingbanen;
- kozijnen;
- alle oppervlakken die een directe relatie hebben met of behoren tot het functionele gebruik en vloeroppervlakten;
b. overige gegevens die zich ervoor lenen om aan te duiden op plattegronden, zoals: toiletruimten, badruimten, buitenbergingen, buitenruimten, liften, stallingsruimten, technische ruimten, opslagruimten en opstelplaatsen van het aanrecht en kook-, stook- en warmwatertoestellen, enzovoorts.
c. de hoogte- en peilmaatvoeringen zijn ten opzichte van het maaiveld aangeduid ter plaatse van de entree van het bouwwerk.
d. alle aanzichten (geveltekeningen) worden in loodrechte verticale projectie weergegeven.

2. Een ruimtelijke onderbouwing van het project, inhoudende een beschrijving van de ruimtelijke gevolgen die het project op de omgeving zal hebben, zoals
a. inrichting van het plan;
b. ruimtelijke c.q. landschappelijke inpassing;
c. stedenbouwkundige inpassing;
d. parkeerfaciliteiten;
e. laad- en losvoorziening, voor zover aan de orde;
f. verkeersontsluiting,

een en ander verduidelijkt door middel van een inrichtingstekening of stedenbouwkundige schets.

3. Resultaten van onderzoeken naar de ruimtelijke effecten en uitvoerbaarheid van het project.

De volgende onderzoeken kunnen van toepassing zijn en dienen, indien verlangd, onderdeel te zijn van de aanvraag:
a. Bodem;
b. Geluid;
c. Luchtkwaliteit;
d. Geur;
e. Luchtverontreiniging;
f. Externe veiligheid;
g. Bedrijven en milieuzonering;
h. M.e.r.-beoordeling en/of milieueffectrapport;
i. Passende beoordeling Natuurbeschermingswet;
j. Flora en Fauna;
k. Duurzaamheid;
l. Watertoets;
m. Archeologie en cultuurhistorie;
n. Mobiliteitstoets (verkeerssituaties);
o. Economische uitvoerbaarheid (exploitatieplan/anterieure overeenkomst);
p. Maatschappelijke uitvoerbaarheid (uitkomsten van overleg met belanghebbenden in de omgeving van de voorgestane ontwikkeling).

Welke onderzoeken exact nodig zijn, is afhankelijk van de omvang en de aard van het project c.q. de impact van de ruimtelijke ontwikkeling op de omgeving.

4. Gegevens aanleveren waaruit blijkt dat voldaan wordt aan vigerend ruimtelijk beleid en wetgeving van:

a. het rijk, zoals vastgelegd in Wet ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening;
b. de provincie, zoals vastgelegd in de vigerende provinciale ruimtelijke structuurvisie, provinciale Verordening ruimte en eventueel een provinciaal inpassingsplan;
c. de gemeente, zoals vastgelegd in o.a. het ter plaatse geldende bestemmingsplan, structuurvisie(s) en andere beleidsnotities, zoals onder andere:
- Welstandsnota;
- Woonvisie;
- Structuurvisie detailhandel en horeca;
- Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan;
- Groenbeleidsnota;

5. Een overzicht van mogelijke belemmeringen voor het project, waarbij minimaal aandacht wordt besteed aan:
a. Kabels en leidingen tracés;
b. Privaatrechtelijke belemmeringen.

6. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het huisvesten van personen:
a. Situatietekening met daarop aangegeven:
- het aantal personen dat gehuisvest wordt in de woning;
- indien van toepassing: het aantal personen per kamer;
- (brand)veiligheidsvoorzieningen, zoals rookmelders, handblussers e.d.;
b. hoeveel extra voertuigen; eigen terrein of openbaar gebied.

Bijlage 2 Contourenkaart bebouwde kom

